

## ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

31 décembre 2024

### Commentaire du gestionnaire

Le volume des crédits examinés a fortement augmenté en 2024, avec une nouvelle pointe saisonnière particulièrement marquée au quatrième trimestre. Au cours de l'exercice 2024, la sélection des crédits, délibérément conservatrice, a conduit de nouveau à un taux de conclusion à deux chiffres. La forte demande de crédits a permis à la gestion de portefeuille de réinvestir les remboursements relativement élevés des crédits de manière ciblée dans des crédits bien garantis et néanmoins à fort rendement.

Le volume de crédits de l'OREDF a augmenté pour s'établir à CHF 176,8 mio. à fin décembre. Le nantissement moyen (LTV) a connu une baisse marginale à 73,4%, tandis que la durée résiduelle du portefeuille a augmenté à huit bons mois, resp. à douze mois si l'on tient compte des options de prolongation contractuelles. Le rendement annuel net sur l'ensemble de l'année 2024 a de nouveau largement dépassé le rendement cible de 5,5% et s'établit à 6,84% pour les actions de la classe DI. En 2025 aussi, les investisseurs du fonds OREDF peuvent donc compter sur une distribution ordinaire.

Les perspectives pour l'année en cours sont prometteuses. Property One bénéficie d'un positionnement remarquable sur le marché, et son pipeline de crédits compte déjà de nombreuses demandes de crédit de qualité. La demande de financements des prêteurs alternatifs devrait continuer à croître, notamment sous l'effet de l'entrée en vigueur des directives de Bâle III et du recul du niveau des taux.

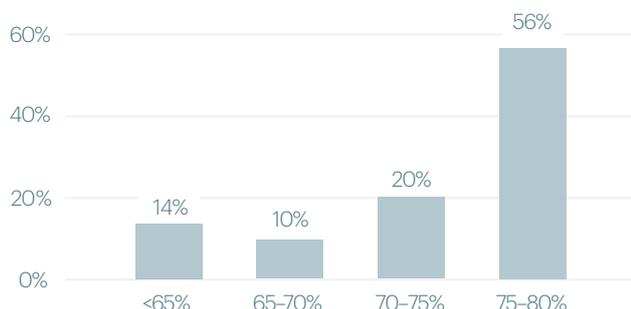
### Performance

		Classe DC	Classe DI	Classe DF
2024	<b>Performance nette</b>	<b>6.63%</b>	<b>6.84%</b>	<b>7.12%</b>
	Rendement sur distribution	tbd	tbd	tbd
2023	<b>Performance nette</b>	<b>6.01%</b>	<b>6.22%</b>	<b>6.47%</b>
	Rendement sur distribution	5.15%	4.96%	5.85%
2022	<b>Performance nette</b>	<b>5.70%</b>	<b>5.97%</b>	<b>6.18%</b>
	Rendement sur distribution	5.12%	5.08%	5.20%
2021 (11 mois)	<b>Performance nette</b>	<b>4.99%</b>	<b>5.19%</b>	<b>5.38%</b>
	Rendement sur distribution	3.45%	3.51%	3.59%

VNA par part au 30 sept. 2024	CHF 109.45	CHF 110.59	CHF 110.33
Total des frais sur encours (TFE 2023)	1.76%	1.56%	1.35%
ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

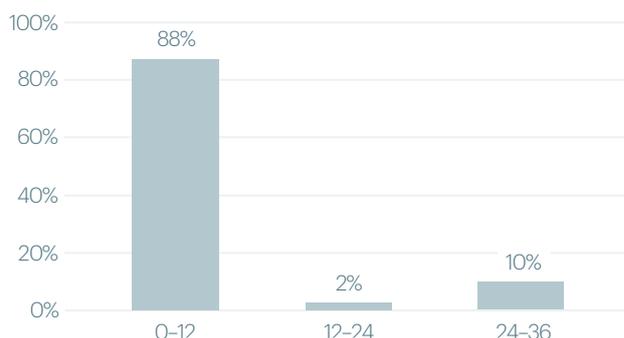
### Nantissement (LTV)

Moyenne pondérée 73%



### Durée résiduelle en mois

Moyenne pondérée 8 mois



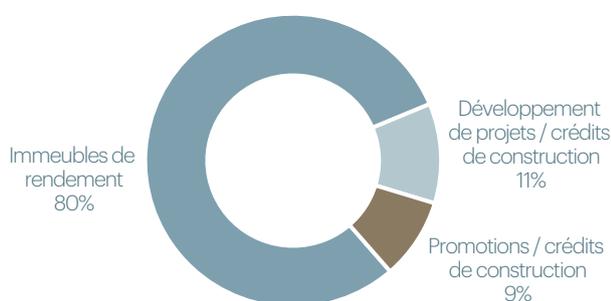
## Stratégie de placement

ONE Real Estate Debt Fund donne aux investisseurs la possibilité de participer à un portefeuille de crédit immobilier diversifié principalement subordonné (hypothèques).

Les placements du fonds sont investis dans des hypothèques distribuées à des acteurs professionnels du marché immobilier suisse. Les hypothèques accordées sont alors toujours garanties par une cédula hypothécaire sur un bien-fonds et/ou un immeuble en Suisse.

ONE Real Estate Debt Fund réalise des rendements attrayants en CHF du fait du financement sélectif d'immeubles résidentiels et commerciaux de premier ordre et de promotions.

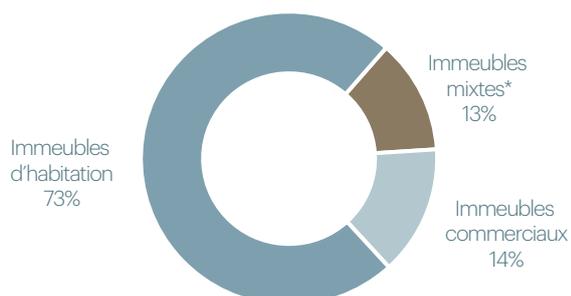
## Hypothèques par segment



## Top 5 des hypothèques

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Segment	% CC
LU	4 Mens.	20 Mio.	71%	Rendement	11%
AG	7 Mens.	16 Mio.	76%	Rendement	9%
SG/TG/SO	3 Mens.	10 Mio.	79%	Rendement	6%
ZH	6 Mens.	10 Mio.	59%	Rendement	6%
ZH	11 Mens.	8 Mio.	69%	Rendement	5%
<b>Total</b>		<b>64 Mio.</b>			<b>37%</b>

## Hypothèques par type d'utilisation



\* Part résidentielle 30-70%

## Indicateurs

Gestionnaire du fonds	Property One Investors AG
Direction du fonds	Solutions & Funds SA
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank
Fortune nette du fonds	CHF 181.64 Mio.
Volume de crédits	CHF 176.78 Mio.
Souscription/résiliation de parts	trimestrielle/semestrielle
Monnaie de base	CHF
Domicile	Suisse
Évaluation/distribution	trimestrielle/annuelle

## Hypothèques par répartition cantonale

Zurich	43.0%
Luzerne	12.2%
Argovie	10.7%
Soleure	8.0%
Genève	5.7%
Thurgovie	4.6%
Berne	4.6%
Schwyz	4.2%
Saint-Gall	2.8%
Autres	4.2%

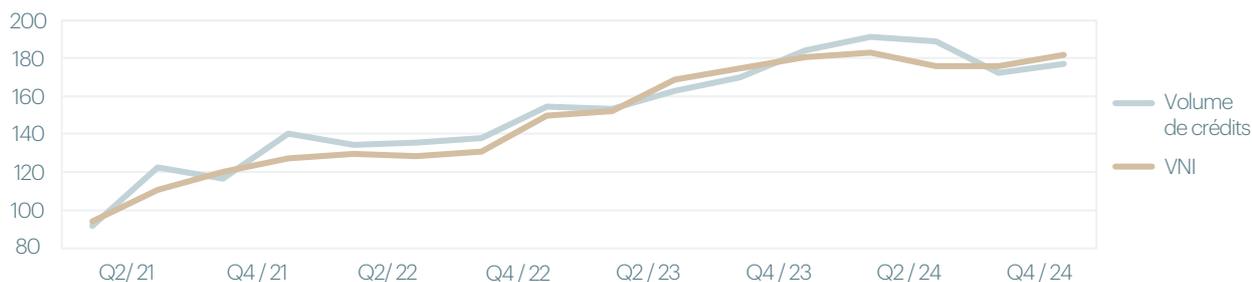
## Top 5 des emprunteurs

Lieu	Durée rés. moyenne pondérée	Montant	LTV moyenne pondérée	Nombre de crédits	% CC
LU	4 Mens.	20 Mio.	71%	1	11%
ZH	8 Mens.	17 Mio.	73%	4	10%
AG	7 Mens.	16 Mio.	76%	1	9%
ZH	7 Mens.	15 Mio.	65%	2	8%
ZH	27 Mens.	13 Mio.	75%	3	7%
<b>Total</b>		<b>81 Mio.</b>		<b>11</b>	<b>45%</b>

## Indicateurs du portefeuille

	Déc. 22	Déc. 23	Juin 24
Nombre d'hypothèques	44	52	47
Nantissement moyen premier rang (LTV)	58%	53%	52%
Nantissement moyen total (LTV)	75%	75%	73%
Durée	1.2 an	0.6 an	0.7 an
Durée, options comprises	n/a	0.9 an	1.0 an
Taux d'intérêt moyen pondéré	6.30%	7.10%	6.90%
SARON (3M)	0.28%	1.71%	1.02%

## VNA et volume de crédits (en millions de CHF)



Depuis son lancement (en février 2021), ONE Real Estate Debt Fund n'a enregistré aucun défaut de paiement d'intérêts ou de remboursements (zero default rate).

ONE Financing Umbrella est un fonds de placement contractuel de type «Autres fonds en placements alternatifs» assorti d'un risque particulier. Les compartiments investissent notamment et dans une large mesure dans des prêts du domaine immobilier (Private Real Estate Debt) et en l'occurrence principalement, et non exclusivement, dans des hypothèques subordonnées. Les risques ne sont donc pas comparables à ceux de fonds en valeurs mobilières ou d'autres fonds pour placements traditionnels. Les investisseurs sont expressément avertis des risques décrits dans le prospectus et de la plus faible liquidité, de la moindre répartition du risque et de l'évaluation plus difficile de la plupart des placements du fonds ombrelle, généralement non cotés et non négociés. Les investisseurs doivent en particulier être disposés à et capables de supporter des pertes de capital, y compris une perte totale.

Le présent document n'a qu'un but publicitaire et informatif et ne constitue ni une offre, ni une invitation ou recommandation à la souscription ou au rachat de parts du/de fonds de placement ou d'instruments de placement, à l'exécution de transactions ou à la conclusion d'actes juridiques. Les souscriptions éventuelles de parts du fonds doivent dans tous les cas s'effectuer exclusivement sur la base du prospectus de vente actuel du fonds de placement (le «prospectus»), du contrat du fonds et du dernier rapport annuel du fonds de placement, et après avoir fait appel au service de conseil d'un expert indépendant en matière financière, juridique, comptable et fiscale. En outre, avant de conclure un accord se rapportant à l'un des placements évoqués dans le présent document, interrogez votre propre conseiller en placement quant à l'adéquation de celui-ci. Les performances passées ne sauraient constituer une indication de performances actuelles ou à venir du fonds de placement. Les données de performance ne prennent pas en compte les commissions et frais éventuellement occasionnés à l'émission et au rachat de parts de fonds. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes résultant de l'utilisation de ces informations, ainsi que toute garantie d'exactitude. Source des données: Property One Investors SA, sauf indication contraire.

Auteur: ce document a été élaboré sur mandat de la société Property One Investors SA, Zoug, gestionnaire de fortunes collectives. Property One Investors SA dispose d'une autorisation et est surveillée par l'autorité de surveillance FINMA.